

Les clés d'un investissement réussi dans un Ehpad

Publié par [Jean-François Filliatre](#) le 27/07/2011 sur « [VotreArgent.fr](#) »

Investir dans une chambre médicalisée constitue une bonne opportunité de compléments de revenus. A condition de prendre les précautions...

Investir dans une chambre médicalisée constitue une bonne opportunité de compléments de revenus. A condition de prendre les précautions utiles.

Le marché des établissements d'hébergement pour personnes âgées dépendantes (Ehpad) a de beaux jours devant lui. Qu'on en juge : en 2007, la part des personnes âgées de 75 ans et plus dans la population française représentait 8,5 %, soit 5,2 millions sur près de 62 millions. Elle passerait, selon un scénario moyen de l'Insee, à 16,2 % en 2060, soit près de 12 millions sur une population totale de plus de 73 millions ! Or, les possibilités d'entrée en dépendance s'accroissent à partir de 75 ans... Dans ce contexte, la création de nouveaux Ehpad s'avère absolument cruciale. Or, elle ne peut se faire sur les seuls deniers publics, ces établissements supposant des investissements lourds.

Un montage payant...

L'émergence de programmes de construction d'Ehpad faisant appel à des financements privés répond à cette préoccupation et offre une opportunité d'investissement « citoyen ». Le montage ? Un promoteur construit une résidence médicalisée qu'il confie à un gestionnaire chargé d'en assurer le bon fonctionnement. De votre côté, vous achetez une (ou plusieurs) chambre dans cet établissement, que vous donnez à bail au gestionnaire moyennant un loyer. Avec une rentabilité moyenne de 4 à 5 %, vous vous assurez ainsi un complément de revenus une fois le bien financé. En attendant, vous pouvez, selon les cas, bénéficier des régimes fiscaux du loueur meublé professionnel (LMP) ou non professionnel (LMNP).

... S'il s'accompagne des bonnes questions

En premier lieu, il faut bien choisir le programme et surtout être très attentif au gestionnaire – dont le nom doit vous être communiqué avant la signature – à qui le promoteur a confié l'exploitation de l'Ehpad. A cet égard, vous courez peu de risque avec des exploitants reconnus, bénéficiant d'une bonne notoriété et d'une surface financière solide, tels qu'Orpéa, Korian, Médica.

Méfiez-vous d'annonces de rentabilité trop élevée ! Cela risque de masquer une mauvaise gestion, qui se traduira par une révision à la baisse... Dans le meilleur des cas.

A propos de rentabilité, Didier Dussous, gérant du cabinet de gestion de patrimoine Acimptot à Asnières, vous suggère de procéder à une lecture attentive du contrat

de bail : « privilégiez les gestionnaires qui prévoient la prise en charge des grosses réparations nécessitées dans l'établissement, visées par l'article 606 du code civil ». A défaut, la rentabilité promise risque fort d'être bien moindre...

Autre détail d'importance : vérifiez bien que la mention « Ehpad » est portée sur le bail et ne vous contentez pas de « résidence pour seniors » ou « résidence pour personnes âgées ». En effet, la dénomination « Ehpad » correspond aux établissements qui ont passé une convention tripartite avec le président du conseil général et l'agence régionale de la santé. Or, seuls les Ehpad peuvent recevoir une allocation pour rémunérer le personnel médical, ce qui fait la différence dans le budget du gestionnaire.

Patricia Erb